

Ejendomsselskabet Finderupvej 2 A/S

**Søren Frichs Vej 38 A, 1 sal
8230 Åbyhøj**

CVR-nr. 29 21 83 90

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 12/06 2018

Jens Ole Svinth Suhr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Finderupvej 2 A/S
Søren Frichs Vej 38 A, 1 sal
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 29 21 83 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Jakob Østervang, formand
Lars Anton Heilskov Rasmussen
Jens Ole Svinth Suhr

Direktion

Jens Ole Svinth Suhr, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Advokat

Bech-Bruun
Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Åboulevarden 67
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Finderupvej 2 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2018

Direktion

Jens Ole Svinth Suhr
direktør

Bestyrelse

Jakob Østervang
formand

Lars Anton Heilskov Rasmussen

Jens Ole Svinth Suhr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 31. maj 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, besidde og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af investeringsejendomme. Værdiansættelsen er baseret på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller og tager hensyn til tidligere indhævede eksterne vurderinger af dagsværdien. Der henvises til note 4 for yderligere omtale herom.

Det er ledelsens vurdering, at den anvendte metode til værdiansættelse og den indregnede værdi af investeringsejendomme på t.kr. 83.224 pr. 31. december 2017 er forsvarlig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på t.kr. 166, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 21.149.

Finansiering

Selskabet og dets tilknyttede virksomheders likviditet er begrænset. Det er ledelsens vurdering, at det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at det samlede engagement med kreditinstituttet forlænges for Ejendomsselskabet Finderupvej 2 A/S og dets tilknyttede virksomheder.

Ledelsen har løbende haft tæt dialog med kreditinstituttet og forventer derfor, at de bestående kreditfaciliteter vil blive opretholdt på uændrede vilkår minimum et år frem, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Det er endvidere ledelsens vurdering, at de aktuelle gældsforpligtelser vil kunne honoreres ved fremtidigt driftsoverskud af investeringsejendomme samt frasalg af lejligheder.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet FINDERUPVEJ 2 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen fra huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder det forbrug, ejendomsskatter, forsikringer, fællesudgifter samt vedligeholdelsesomkostninger, der relaterer sig til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på lejere mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsposter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,09 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		3.889	6.205
Personaleomkostninger	1	(706)	(706)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.183	5.499
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.166
Resultat før finansielle poster		3.183	6.665
Finansielle indtægter		242	4
Finansielle omkostninger	2	(3.282)	(5.560)
Resultat før skat		143	1.109
Skat af årets resultat	3	23	(347)
Årets resultat		166	762
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		166	762
		166	762

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	83.224	145.782
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>83.224</u>	<u>145.782</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>83.224</u>	<u>145.782</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.546	0
Andre tilgodehavender		1	14
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>968</u>
Tilgodehavender		<u>2.547</u>	<u>982</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>18.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.547</u>	<u>19.482</u>
Aktiver i alt		<u>85.771</u>	<u>165.264</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500	500
Overført resultat		20.649	20.483
Egenkapital	6	<u>21.149</u>	<u>20.983</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	4.504	7.255
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.504</u>	<u>7.255</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	56.935
Andre kreditinstitutter		12.270	12.270
Anden gæld		1.207	2.329
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>13.477</u>	<u>71.534</u>
Kreditinstitutter		43.563	64.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106	86
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		144	157
Skyldigt sambeskatningsbidrag		2.729	0
Anden gæld		99	402
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>46.641</u>	<u>65.492</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>60.118</u>	<u>137.026</u>
Passiver i alt		<u>85.771</u>	<u>165.264</u>
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500	20.483	20.983
Årets resultat	0	166	166
Egenkapital 31. december 2017	500	20.649	21.149

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	702	702
Andre omkostninger til social sikring	4	4
	<u>706</u>	<u>706</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.785	5.285
Kursreguleringer omkostninger	497	275
	<u>3.282</u>	<u>5.560</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.728	987
Årets udskudte skat	(2.751)	(512)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	(1.955)
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	1.827
	<u>(23)</u>	<u>347</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	136.916
Afgang i årets løb	<u>(42.121)</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>94.795</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	8.866
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(20.437)</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>(11.571)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>83.224</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 3 % og 9 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 2 % og 4 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og krævet afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 4 år udgør 6,8 mio. kr og har i sagens natur været faldende som følge af den løbende afhændelse af lejemål. Ejendommens driftsresultat for indeværende år på 3,6 mio. kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år ved et uændret antal lejemål.

Ledelsen forventer endvidere at kunne fastholde et afkast på 4,1 %, som er på niveau med det generelle afkastkrav for bedst beliggende boligejendomme i Aarhus City ifølge Colliers markedsplus for 4. kvartal 2017. Afkastkravet tager endvidere hensyn til de faktiske forhold på balancedagen, herunder beliggenheden og ejendommens stand.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendommen er herefter indregnet til en dagsværdi på 83 mio. kr.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% t.kr.	Basis t.kr.	0,5 % t.kr.
Afkastprocent	3,6	4,1	4,6
Dagsværdi	95.365	83.224	73.728
Ændring i dagsværdi	12.141	0	(9.496)

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	243
Kostpris 31. december 2017	243
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	243
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	243
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	7.255	5.940
Hensat i året	0	1.315
Anvendt i året	<u>(2.751)</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>4.504</u>	<u>7.255</u>

Materielle anlægsaktiver	<u>4.504</u>	<u>7.255</u>
	<u>4.504</u>	<u>7.255</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	56.935	0	0	0
Andre kreditinstitutter	12.270	12.270	0	0
Anden gæld	<u>2.329</u>	<u>1.207</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>71.534</u>	<u>13.477</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter m.v.

Der er indgået aftale omkring administrationen af selskabets lejemål. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Den samlede forpligtelse kan opgøres til t.kr. 60 pr. 31. december 2017.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet R.KT. Strand Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 12.270 samt et skadesløsbrev på t.kr. 75.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 83.224.